

TEMA: LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA - Para resistir la pretensión de rendición provocada de cuentas depende de la existencia de un vínculo obligacional con repercusiones monetarias, proveniente de la ley o del contrato, y del que pueda derivarse algún saldo adeudado entre los extremos litigiosos, de modo que se satisfaga tanto el fin inmediato como el mediato de la pretensión. / **RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS** - Los soportes de las cuentas rendidas, cuando no existen directrices normativas específicas sobre qué los compone, se valoran en términos de suficientes o insuficientes bajo los principios de libertad probatoria y libre formación del convencimiento del juez, según las reglas de la sana crítica. /

HECHOS: La señora (CPVM) pretende que se ordene Construcción y Vivienda S.A., en adelante Conaltura, y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora del fideicomiso Fronteras del Sur, en adelante Acción Fiduciaria. a rendirle las cuentas debidamente sustentadas de las gestiones que cada una adelantó con ocasión al contrato de fiducia mercantil de administración del fideicomiso fronteras del sur; y que se declare que Conaltura le adeuda la suma de \$2.569.673.094. El A quo aprobó las cuentas rendidas por Conaltura, no dio mérito alguno a las objeciones que frente a ellas presentó la actora, y declaró que ningún saldo se le adeudaba; a su vez, acogió la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva formulada por Acción Fiduciaria. La Sala determinará, si se ha configurado alguna causal de nulidad que invalide el fallo de instancia; si la respuesta es negativa, corresponderá evaluar si Acción Fiduciaria está legitimada en la causa para resistir la pretensión y, de estarlo, se auscultarán las cuentas rendidas por Conaltura, para determinar si estuvieron debidamente soportadas o si, por el contrario, ha de prosperar la objeción que frente a ellas formuló la actora.

TESIS: En el caso concreto, en el escrito de sustentación se alegó un aparente defecto procedimental, que conllevaría a decretar la nulidad de la sentencia de primera instancia, en aras de garantizar el debido proceso, puesto que se decidió en la misma providencia sobre la oposición de Acción Fiduciaria y sobre la objeción a las cuentas rendidas por Conaltura, mientras que ello debió hacerse por separado mediante sentencia y auto, respectivamente. (...) En el escenario actual existe una misma causa y un mismo objeto en lo que se reclama, pero se pide de sujetos distintos, por lo que se erige una acumulación subjetiva y, por sustracción de materia, dos pretensiones autónomas. Eso es precisamente lo no contenido en el artículo 379, porque es cierto que consagra que las diferentes actitudes del demandado deben resolverse a través de providencias independientes, pero limitado a la intervención de un único resistente. (...) Entonces, el curso de acción tomado por el A quo no fue errado, por el contrario, se adecuó al escenario particular que se le presentó no concebido por la disposición especial- y aplicó la consecuencia jurídica de la norma que sí cobija el supuesto de hecho encarado. (...) Sentencia arquimédica sobre el tema, C-981 de 2002. “el proceso de rendición de cuentas persigue dos fines claramente determinados: a) Inmediato: constituido por las cuentas, esto es, los ingresos y egresos, con sus respectivos soportes de la actividad desarrollada por quien se ha encargado de administrar bienes o negocios de otra persona, sea que su origen esté en un acto de voluntad de las partes, como acontece con el contrato, o de una situación contemplada en la ley, como en el secuestre o el albaceazgo. b) Mediato: consiste en establecer quién debe a quién y cuánto, o sea, cuál es el saldo que queda a favor de una parte y a cargo de otra, llámese demandante o demandado”. (...) Al observar, entonces, el contrato de fiducia mercantil de administración del lote en que se construyó el proyecto, lo que se extrae es que ninguna obligación propiamente dineraria, o con efectos económicos, le podía exigir a (CPVM) la Acción Fiduciaria, lo que desdibuja el fin mediato de la pretensión enervada. Allí se contrató que la beneficiaria B cancelará a las beneficiarias A, el valor de los derechos fiduciarios equivalentes al valor del lote donde se desarrollará el proyecto. Y aunque se haya plasmado que a la fiduciaria le

correspondía proceder con el giro de los dineros a favor de las beneficiarias A hasta la concurrencia de los recursos existentes en el fideicomiso de administración de recursos, ello no correspondía a una deuda asumida por esta, sino al cumplimiento de las órdenes impartidas por la beneficiaria B para el acatamiento de sus obligaciones propias como constructora. De suyo, ningún cruce dinerario existió entre ambos sujetos, siendo imposible la subsistencia de saldos adeudados entre uno y otro. (...) Como la objeción consistió en desdecir la fuerza de convencimiento de los documentos soporte del balance, en específico, los que certifican el valor efectivo de las ventas de la etapa II del que las beneficiarias A debían obtener el 6,06%, y también sobre la utilidad esperada de la misma etapa, de la que les correspondía el 50%, lo que se debe valorar es si las cuentas rendidas estuvieron soportadas adecuadamente. (...) Recuérdese la falta de oposición a los documentos por parte de la demandante, quien tuvo la oportunidad de ejercer los medios de defensa pertinentes tales como desconocer su contenido y solicitar su ratificación, lo cual no hizo; lo cual entonces se traduce en certeza acerca de la autenticidad de su contenido. Y, como quiera que soportar las cuentas rendidas es un hecho objeto de libertad probatoria, sería desacertado la imposición de un baremo u estándar sobre cuáles son los documentos pertinentes, conducentes y útiles para tal fin, más allá del libre convencimiento del juzgador con sujeción a las reglas de la sana crítica. (...) La certificación expedida por la revisora fiscal de Conaltura, por medio de la cual certifica las ventas obtenidas para la segunda etapa del proyecto fronteras del sur (\$23.693.552.700), detallando el valor de venta de cada uno de los inmuebles, es de altísimo valor por demostrar los ingresos verdaderamente obtenidos sobre los cuales debía extraerse el 6,06% y no sobre los inicialmente esperados. (...) El estudio de factibilidad debidamente aprobado y firmado por las partes es, a no dudarlo, de altísima utilidad, y la titulación de pérdidas y ganancias no es óbice para evaluar su contenido, ni suficiente para desdecir que fue elaborado en el año 2012 en la fase de estimación de la futura obra, también que se refirió a las torres 2, 3 y 4, y que reflejó el costo de cada elemento necesario para la materialización del proyecto, así como el porcentaje de la utilidad esperada, o lo que es igual, qué tan factible era ejecutar el trabajo. (...) El instrumento que varió el valor final del lote, si bien existente y válido entre Conaltura y los sujetos representados por (MR), fue inoponible respecto de (CPVM) por no haber mediado su consentimiento, el cual no puede derivarse de la ausencia de reproche frente a la recepción del dinero, pues ni siquiera conoció el contenido del acuerdo que explicó el giro de tales cheques, de modo que no hubo obligación alguna sobre la que pueda predicarse -en el más remoto de los casos- su aprobación tácita o conductual. Es decir, permaneció atada a las instrucciones de pago descritas en el acuerdo anterior, el otrosí número 2, y en ese sentido su derecho no debía reducirse por el supuesto rendimiento financiero que generaba el pago anticipado. (...) La demandada explicó razonadamente la suma de dinero a la que tenía derecho la actora, Sin embargo, no fue así de acertada con el monto efectivamente pagado. En consecuencia, se erige un monto pendiente de pago de \$9.721.973, obtenido de la simple operación. (...) En los términos del otrosí número 2, a (CPVM) debía pagársele la utilidad esperada de las etapas subsiguientes a la primera una vez suscrito el estudio de factibilidad, lo que ocurrió el 1 de marzo de 2012. Y el 6,06% sobre las ventas de las unidades inmobiliarias que resulten del proyecto debía cancelarse, precisamente, una vez recibido aquel valor, cuya prueba de la fecha de ocurrencia fue la certificación de la revisora fiscal de Conaltura, en la que se aportó la datación de la escritura pública por medio de la cual se vendió el último apartamento, el 16 de diciembre de 2015. Fue, entonces, en tal fecha que se consolidó la deuda de \$349.640.165 a cargo de Conaltura, y por eso el saldo restante de \$9.721.973 debe ser indexado desde aquel mes. (...)

MP: BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

FECHA: 30/04/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, treinta (30) de abril de dos mil veinticinco (2025)

Proceso:	Declarativo – rendición provocada de cuentas
Radicado	05001310301020160097102
Demandante:	Claudia Patricia Velásquez Marín
Demandada:	Conaltura Construcción y Vivienda S.A. y otra
Providencia:	Sentencia nro. 017
Tema:	<p>La legitimación en la causa para resistir la pretensión de rendición provocada de cuentas depende de la existencia de un vínculo obligacional con repercusiones monetarias, proveniente de la ley o del contrato, y del que pueda derivarse algún saldo adeudado entre los extremos litigiosos, de modo que se satisfaga tanto el fin <i>inmediato</i> como el <i>mediato</i> de la pretensión.</p> <p>Los soportes de las cuentas rendidas, cuando no existen directrices normativas específicas sobre qué los compone, se valoran en términos de suficientes o insuficientes bajo los principios de libertad probatoria y libre formación del convencimiento del juez, según las reglas de la sana crítica.</p>
Decisión	Revoca y confirma
Ponente:	Benjamín de J. Yepes Puerta

Procede la Sala a emitir sentencia mediante la cual resuelve el recurso de apelación interpuesto en contra de la decisión proferida el 20 de marzo de 2018 por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, en el proceso declarativo con trámite verbal con disposiciones especiales – de rendición provocada de cuentas, promovido por Claudia Patricia Velásquez Marín, en contra de Conaltura Construcción y Vivienda S.A., en adelante Conaltura, y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en calidad de vocera y administradora del fideicomiso Fronteras del Sur, en adelante Acción Fiduciaria.

I. SÍNTESIS DEL CASO¹

1. Fundamentos fácticos.

1.1. El 3 de febrero de 2011, mediante escritura pública 216 de la notaría 22 del Círculo de Medellín, los extremos litigiosos celebraron contrato de fiducia mercantil de administración del fideicomiso Fronteras del Sur, cuyo objeto principal fue el desarrollo de un proyecto de Viviendas de Interés Prioritario sobre el inmueble fideicomitado, y en el que ocuparon -junto con otros- las siguientes posiciones contractuales:

- **Fiduciario:** Acción Fiduciaria.
- **Fideicomitentes A:** Velásquez Marín Ltda en liquidación, María Rubiela Marín Gómez, Mónica Andrea, Luz Adriana y Claudia Patricia Velásquez Marín.
- **Beneficiarias A:** Inversiones Velmar Ltda, María Rubiela Marín Gómez, Mónica Andrea, Luz Adriana y Claudia Patricia Velásquez Marín.
- **Fideicomitente B y beneficiaria B:** Conaltura.

1.2. Claudia Patricia era titular del 20% de las cuotas sociales de Velásquez Marín Ltda; asimismo, ostentaba el 25% de participación de Inversiones Velmar Ltda, ente que a su vez era propietario del 20% de las cuotas en que se dividió el capital de Velásquez Marín Ltda.

1.3. Uno de los múltiples derechos de las beneficiarias A y B consagrado explícitamente en el contrato y, correlativamente, una obligación edificada a cargo de la fiduciaria, fue la rendición de cuentas por parte de esta última hacia las primeras, y el funcionamiento integral de la prestación fue dispuesto en varias cláusulas, así:

- *DÉCIMA QUINTA. Derechos de las beneficiarias. En desarrollo del presente contrato las beneficiarias adquieren los siguientes derechos (...) 4. Revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a la fiduciaria.*

¹ [002Demanda.pdf](#) / Páginas 2 a 20. Más el escrito de subsanación a la demanda: [004EscritoDeSubsanacion.pdf](#)

- DÉCIMA SEXTA. Obligaciones de los fideicomitentes y/o beneficiarios. (...)

5. Las beneficiarias A y B, deberá (sic) estudiar y revisar los informes que semestralmente rendirá la fiduciaria en desarrollo de su gestión, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación. (...) 12. A solicitar a la fiduciaria que certifique a través de su contador público y/o revisor fiscal, en su calidad de vocera y administradora de el (sic) fideicomiso, el valor de las utilidades obtenidas por el patrimonio autónomo por concepto de la enajenación de los predios resultantes de la ejecución del proyecto de vivienda de interés social (...).

- VIGÉSIMA. Rendición de cuentas. La fiduciaria rendirá cuentas de su gestión a las beneficiarias A y B según lo establecido en la Circular Básica Jurídica No.007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus correspondientes modificaciones, el Código de Comercio y demás normas aplicables a la materia (...).

1.4. Sin embargo, y a pesar de estar obligada, Acción Fiduciaria nunca presentó a Claudia Patricia los respectivos informes que semestralmente debió rendir acerca de su gestión, aunque fueron explícitamente solicitados.

1.5. El convenio inicial fue modificado mediante el otro sí número 1 que, aunque sin fecha de suscripción, cambió, entre otros, el nombre del fideicomiso que pasó de llamarse Fideicomiso Flores del Bosque a denominarse Fideicomiso Fronteras del Sur. El 10 de agosto de 2012 se celebró el otrosí número 2, por medio del cual se varió el numeral 3 de la cláusula décima del contrato primigenio, relativo a las instrucciones para el pago de la beneficiaria B a las beneficiarias A de los derechos fiduciarios que les correspondían, equivalentes al valor del lote donde se desarrolló el proyecto, en los siguientes términos:

- 3. La beneficiaria B cancelaría las beneficiarias A, el valor de los derechos fiduciarios equivalentes al valor del lote donde se desarrollará el proyecto de la siguiente forma:

a. Los derechos fiduciarios equivalentes al valor del lote que se destine para la construcción de la primera etapa del proyecto (no incluye locales comerciales) las partes acuerdan equivalen a la suma de \$375.016.947, los cuales se cancelarán de la siguiente manera:

(i). La suma de \$200.000.000, a la firma del presente instrumento, los cuales las fideicomitentes y beneficiarias A declaran tener recibidos a entera satisfacción de las manos de la fideicomitente y beneficiaria B.

(ii) El saldo restante, esto es, la suma de \$175.016.947 dentro de los 30 días siguientes a la firma del presente instrumento.

b. Los derechos fiduciarios equivalentes al valor del lote restante (una vez segregado el lote que se destine para la construcción de la primera etapa) y que se destine para la construcción de las subsiguientes etapas del proyecto, las partes acuerdan, que equivale al monto correspondiente al 6,06% del valor de las "ventas de las unidades inmobiliarias que resulten del proyecto". Para iniciar la cancelación del valor de los derechos fiduciarios, correspondientes al valor del lote restante (...), deberán haberse cumplido los requisitos para la transferencia de los recursos establecidos dentro de la definición de "punto de equilibrio" (...), dentro de un plazo de ocho (8) meses contados a partir del lanzamiento comercial de la respectiva etapa, prorrogables automáticamente por ocho (8) meses más. Una vez cumplidos los requisitos para la transferencia de los recursos de la respectiva etapa, la beneficiaria B pagará a las beneficiarias A, la participación sobre las "ventas" que corresponde a los dineros recibidos por las unidades "vendidas" hasta ese momento en la etapa correspondiente, y a partir de ese momento se seguirá liquidando mensualmente la participación sobre las "ventas" efectuadas en el mes inmediatamente anterior y sobre los dineros recibidos también en dicho mes, correspondientes a cuotas de las unidades "vendidas" en meses anteriores.

Estas liquidaciones serán giradas por la Fiduciaria, previa instrucción de la beneficiaria B o de la gerencia del proyecto, hasta concurrencia de los recursos existentes en el Fideicomiso de administración de recursos, a las beneficiarias A dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente al que se está liquidando, según instrucción sobre monto a girar y proporción de derechos a ceder que deberá impartir la beneficiaria B.

PARÁGRAFO PRIMERO: Adicionalmente, si se alcanza el punto de equilibrio de las etapas subsiguientes a la primera, la fideicomitente B cancelará, por cada etapa efectivamente desarrollada (salvo respecto de la primera etapa), a las fideicomitentes y beneficiarias A, la suma que corresponda al 50% de las utilidades

esperadas por la respectiva etapa, ... de conformidad con el estudio de factibilidad del proyecto que deberá estar aprobado y firmado por las fideicomitentes y beneficiarias A y B, y el cual hará parte integrante del presente contrato. La beneficiaria B, asume el riesgo y garantiza la cancelación a las fideicomitentes y beneficiarias A de la utilidad esperada, independiente que la utilidad se obtenga o no.

1.6. Conaltura era la sociedad encargada de llevar a cabo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del proyecto, así como su posterior ejecución, lo cual en efecto ocurrió ya que se edificaron todas las unidades habitacionales y los locales comerciales autorizados por la licencia de construcción; pese a ello, jamás entregó la información atinente a Claudia Patricia, ni le comunicó si se logró o no el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto inmobiliario. Mucho menos le rindió cuentas por no haber ordenado a Acción Fiduciaria desembolsar el dinero equivalente al 6,06% del valor de las ventas de las unidades inmobiliarias de las etapas subsiguientes a la I, ni el correspondiente al 50% de las utilidades esperadas de tales.

1.7. Claudia Patricia otorgó poder general a María Rubiela el 17 de junio de 1989 mediante la escritura pública número 884 de la notaría quinta de Medellín, mas, aquel fue revocado el 8 de septiembre de 2012 a través de idéntico instrumento número 1956 de la notaría segunda de Medellín. El acto de revocación fue notificado personalmente a Conaltura y Acción Fiduciaria en dos oportunidades, tanto el 10 de septiembre como el 12 de octubre de aquella anualidad.

1.8. No obstante el conocimiento de que ya no ostentaba facultades de representación de la actora, el 17 de julio de 2013 Conaltura suscribió con María Rubiela, quien actuó en nombre propio y en representación de Inversiones Velmar, Mónica Andrea y Luz Adriana, un convenio en virtud del cual acordaron como *valor final del lote donde se desarrollarán las etapas 2, 3 y 4 del proyecto frontera del sur, conformada por 540 viviendas de interés prioritario, la suma de \$1.580.000.000*, frente al cual Acción Fiduciaria tampoco brindó su consentimiento. Lo anterior, a pesar de que la cláusula décima cuarta dispuso que el contrato era *irrevocable, en consecuencia no podrá darse por terminado, ni ser modificado total o parcialmente, ni en su objeto o instrucciones de manera unilateral por parte de las beneficiarias individualmente.*

1.9. De acuerdo con las obligaciones asumidas por Conaltura para el pago de los derechos fiduciarios equivalentes al valor del lote donde se desarrolló el proyecto, esto es, el 6,06% del valor de las ventas de las unidades inmobiliarias y el 50% de las utilidades que de ellas se esperaban, Claudia Patricia se afirmó acreedora de \$2.909.545.500, discriminados así:

Ítem	Concepto	Valor
1	Liquidación del 6.06%	\$567.670.500.00
2	Liquidación de las utilidades esperadas	\$2.341.875.000.00
	TOTAL	\$2.909.545.500.00

También aseveró que de aquel valor ya se la habían pagado \$339.872.406, de modo que el saldo adeudado por Conaltura ascendía a \$2.569.673.094.

2. Síntesis de las pretensiones.

Se concretan en lo siguiente: (I) que se ordene a Acción Fiduciaria y a Conaltura a rendirle las cuentas debidamente sustentadas de las gestiones que cada una adelantó con ocasión al contrato de fiducia mercantil de administración del fideicomiso fronteras del sur; y (II) que se declare que Conaltura le adeuda la suma de \$2.569.673.094.

3. Contestaciones de la demanda.

3.1. Conaltura².

Su apoderado se pronunció expresamente frente a los 34 componentes fácticos de la demanda, de cuya lectura se extrae que reconoció *estar obligada a rendirle cuentas a la demandante. No obstante lo anterior, es preciso advertir que dichas cuentas solo se debían rendir en relación con la segunda etapa del proyecto, pues lo que concierne a las cuentas de la primera etapa de dicho proyecto le fueron rendidas y efectivamente pagadas a través de quien fuera su apoderada general, conforme consta en el otrosí No. 2 del contrato de Fiducia Mercantil.*

Obligación que afirmó cumplida, pues *la rendición de cuentas (...) se efectuó por la sociedad Conaltura Construcción y Vivienda S.A., a través de su Gerente*

² [015ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Páginas 1 a 16

General, quien sostuvo múltiples reuniones en las instalaciones de la empresa, con la señora Claudia Patricia Velásquez y quien fuera su apoderada, la abogada Ángela Patricia Mendoza. En dichas reuniones, se les suministró toda la información necesaria de rendición de cuentas, incluso parte de los documentos entregados fueron aportados como prueba documental con el libelo de la demanda. Incluso, en la comunicación que le remitió mi representada del 14 de marzo de 2014, se detallan cada uno de los pagos realizados con los respectivos soportes, así como los documentos legales suscritos para el efecto, con el fin de brindar claridad, transparencia y veracidad en la información.

Por otro lado, sostuvo que los pagos realizados se efectuaron en los términos señalados en las instrucciones (...), esto es, se realizó el pago del 6,06% del valor de las ventas de las unidades resultantes de la segunda etapa del proyecto y del 50% de la utilidad esperada de la misma, conforme al estudio de factibilidad del proyecto aprobado. Es decir, las ventas realizadas por la segunda etapa ascendieron a \$23.693.552.700, el 6,06% de dicho valor, equivale a \$1.435.829.294 y el valor que le correspondía a la demandante en su calidad de fideicomitente y beneficiaria A, en proporción a su participación en el contrato de fiducia mercantil (20%) ascendió a la suma de \$287.165.859, valor efectivamente cancelado a la aquí accionante; y, en relación con la utilidad esperada en la segunda etapa, conforme al estudio de factibilidad del proyecto aprobado y firmado por las fideicomitentes y beneficiarias A y B, ascendía a la suma de \$624.743.067, de los cuales le correspondían a las (...) beneficiarias A el 50% de dicho valor, esto es, \$312.371.533. En este orden de ideas, a (...) Claudia Patricia por dicho concepto, en consideración al porcentaje de participación dentro del fideicomiso, le correspondía la suma de \$62.474.306.

Por último, que nunca desconoció la revocatoria del poder que le fuera notificada por la demandante, tanto es así que a partir de dicha fecha, los pagos que debían hacerse a favor de (...) Claudia Patricia, se le consignaron directamente a su nombre para evitar un pago indebido.

En tales condiciones, objetó las cuentas presentadas por la accionante y realizó la liquidación que entendió acertada, la cual arrojó el siguiente resultado:

En este orden de ideas, tenemos que lo que correspondía a CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ MARIN, en consideración al porcentaje de participación (20%) dentro del fideicomiso es:

CONCEPTO	VALOR
Liquidación del 6.06% de las ventas de la segunda etapa del proyecto	\$287.165.859.00
Liquidación del 50% de las utilidades esperadas de la segunda etapa del proyecto	\$62.474.306
TOTAL	\$349.640.165

Y complementó su defensa al proponer la excepción de *compensación*, para que en el evento en que se declarase que Conaltura le adeuda algún valor a la accionante, se tengan en cuenta los \$17.817.085 que recibió por encima del valor que hubiera obtenido con el pago en los tiempos originalmente pactados.

3.2. Acción Fiduciaria³

Su argumentación giró en torno a tres puntos neurálgicos: primero, que no debía rendir cuentas a raíz de su falta de legitimación en la causa, como quiera que se *presentó escrito de demanda en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., persona jurídica que nada tiene que ver con los hechos de la presente acción, como quiera que las actuaciones que la sociedad fiduciaria desarrolla en virtud del contrato de fiducia mercantil lo hace como vocera del patrimonio autónomo denominado fideicomiso fronteras del sur, (...) y nunca a título personal*; segundo, en todo caso afirmó que como vocera y administradora sí cumplió *con su obligación (...) puesto que rindió la información requerida y solicitada por la desarrolladora del proyecto inmobiliario, esto es, Conaltura. La fiduciaria tiene deber de guardar reserva legal de las operaciones y contratos de sus clientes (...) en ese orden de ideas, la rendición de cuentas que debe ser entregada a la demandante y de la cual compete a mi representada hacer entrega es única y exclusivamente la relacionada con el fideicomiso fronteras del sur, y no sobre los encargos fiduciarios creados para el manejo de recursos de las diferentes torres de la segunda etapa del proyecto; entiéndase encargo fiduciario MR-736 fideicomiso frontera del sur etapa II, encargo fiduciario MR-754 fideicomiso frontera del sur etapa III y encargo fiduciario MR-2120 fideicomiso frontera del sur etapa IV.*

Sin embargo, indicó que no pudo entregar los informes semestrales directamente a la demandante, por un lado, porque *no se allegaron en su momento los documentos requeridos por la Superintendencia Financiera para su vinculación*

³ [003ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Páginas 1 a 20

al contrato de fiducia mercantil, puesto que estaba vinculada a través de su apoderada, y a ésta le fue revocado el poder el día 8 de septiembre de 2012; y por el otro, dado que incumplió la obligación concerniente al deber de actualizar sus datos por lo menos anualmente y suministrar la información necesaria que permita ubicarla para efectos de entregar los informes semestrales de la gestión y administración del fideicomiso.

Y, tercero, que actuando en calidad de vocera y administradora (...) no recibió instrucción alguna de pago o de giro a favor de la beneficiaria, por lo que el patrimonio autónomo nunca efectuó ningún pago; pero que ello fue así porque Conaltura acreditó (...) los pagos que de manera directa efectuó a favor de las fideicomitentes y beneficiarias A.

Con base en los nuevos hechos que narró, propuso las siguientes excepciones de mérito:

- *Falta de legitimación en la causa por pasiva.*
- *Inexistencia de la obligación por parte de Acción Fiduciaria de dineros derivados del contrato de fiducia.*
- *Incumplimiento de la demandante de obligaciones contractuales.*
- *Inexistencia de nexo causal entre la rendición de cuentas del fideicomiso y las sumas de dinero que se pretenden.*
- *Obligación de rendir cuentas a las fideicomitentes y beneficiarias A corresponde únicamente respecto al fideicomiso fronteras del sur.*

4. Sentencia de primera instancia.⁴

La decisión fue desestimatoria de las pretensiones toda vez que el A quo aprobó las cuentas rendidas por Conaltura, no dio mérito alguno a las objeciones que frente a ellas presentó la actora, y declaró que ningún saldo se le adeudaba; a su vez, acogió la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva formulada por Acción Fiduciaria. Para arribar a tales conclusiones, inicialmente clarificó que el fin de la decisión era dual; mientras Acción Fiduciaria se opuso a la rendición de cuentas y sobre ello debía resolverse en la sentencia, Conaltura aceptó tal obligación y las rindió con la contestación a la demanda, de ellas se le corrió traslado

⁴ [2016_0971 PARTE 4 FALLO.mp4](#) / La evaluación del caso concreto inicia a partir del minuto 1:04:24

a la demandante, quien las objetó y luego de practicadas las pruebas pertinentes, conducentes y útiles, de tal resolución también debía ocuparse el fallo. Ergo, frente a la fiduciaria, razonó que *lo que busca el proceso de rendición provocada de cuentas, esto es, quién le debe a quién y en qué saldo, no se da en relación a Acción Fiduciaria, porque ella sí está obligada a rendir unas cuentas conforme a la normatividad que regula la fiducia, pero no está legitimada en la causa para soportar las pretensiones (...) habida cuenta que no es posible establecer deudas de la fiduciaria a favor de la beneficiaria A demandante. Si existen saldos a favor o en contra, esos saldos serían a favor o en contra de Conaltura o de Claudia Patricia. Ese argumento es suficiente para declarar la prosperidad de las excepciones que formula, y absolverla de las pretensiones.*

Por otro lado, explicó que las cuentas rendidas por Conaltura eran acertadas y estaban debidamente sustentadas, de modo que la objeción de la actora no solo era infundada sino que, al rendir el interrogatorio de parte, dejó entrever que *ignoró muchos de los aspectos del fideicomiso fronteras del sur así como muchas de las obligaciones cumplidas por Conaltura, eso debido a que inicialmente fue representada por Rubiela Marín y porque su residencia es en el exterior y esto le impedía tener un conocimiento de todo el desarrollo y ejecución de este contrato; esa ignorancia que confiesa igualmente también se amplía por la inexistente relación que tiene con las demás beneficiarias A, y son esas las razones por las cuales entiendo resultan equivocadas sus afirmaciones acerca del número de unidades que conforman ese proyecto constructivo, el valor de cada una de ellas, y acerca del margen de utilidad.*

La rendición de cuentas que se pidió es en relación a las que tenían que rendirle a Claudia Patricia, no a los demás beneficiarios de todo el proyecto; y en relación con ellas, lo que trasciende es que la suma que le adeudaba Conaltura era de \$349.640.165, pero como esa suma fue cancelada con una antelación de aproximadamente 20 meses, aplicadas las fórmulas financieras correspondientes acerca de las deducciones por los dineros pagados con anticipación, lo efectivamente pagado fue la suma de \$339.872.406, con lo que se puede predicar en el grado de certeza, que las cuentas fueron bien rendidas, que lo adeudado ya fue cancelado y que no subsiste deuda alguna.

5. Impugnación⁵.

Presentados los reparos concretos dentro de los tres días siguientes a la finalización de la audiencia en que se dictó el fallo⁶, fueron sustentados por medio del escrito que a continuación se sintetiza. Formuló tres argumentos axiales, de carácter procesal, probatorio y sustancial:

- Defectos procesales. Sostuvo que el proceso de rendición provocada de cuentas *plantea varias hipótesis, que dependiendo de la conducta que asuma el demandado, obliga al juez a guiarse por procedimientos disímiles.* Entonces, en tanto Conaltura aceptó que debía rendir cuentas y Acción Fiduciaria se opuso a ello, frente a la primera debía agotarse el trámite incidental que finaliza por medio de auto, y respecto de la segunda debía proferirse sentencia; pero *el A quo involuntariamente cometió un yerro al resolver todo dentro de la misma providencia.* También indicó que las cuentas rendidas desde la contestación a la demanda no se acompañaron de los respectivos soportes, todo lo cual dirigía a la nulidad del fallo.

- Defectos probatorios. Reprochó que se hubiesen valorado los documentos aportados por Conaltura sin que inicialmente se hubiesen decretado, al tiempo que omitió surtir la misma etapa respecto de la prueba por informe que solicitaron ambos extremos procesales a la DIAN. Aunado a ello, reiteró los fundamentos de su objeción frente a las cuentas rendidas por la demandada, destacando la insuficiencia de cada uno de los documentos que las acompañan de cara a acreditar su veracidad.

- Defectos sustanciales. Acusó el desconocimiento de que *la rendición provocada de cuentas es un proceso especialísimo, reglado de manera particular y con directrices ya establecidas por el legislador,* entonces como Acción Fiduciaria estaba vigilada por la Superintendencia Financiera, las cuentas debían rendirse con base en la Circular Básica Jurídica número 007 de 1996 y el concepto 2004042965-1 del 12 de agosto de 2004.

6. Pronunciamiento de Conaltura.⁷

⁵ [10MemorialSustentacion.pdf](#)

⁶ [025EscritoDeRecurso.pdf](#)

⁷ [12MemorialPronunciamiento.pdf](#)

La parte demandada dejó clara su oposición a la prosperidad de los motivos de inconformidad referidos y solicitó que la decisión se mantuviera intacta; primero, porque la sentencia no está viciada de nulidad, toda vez que el extremo pasivo se encuentra conformado por un *litisconsorcio facultativo (...)* y el juez resolvió en la misma sentencia lo que correspondía respecto de cada uno de los *litisconsortes*, esto es, la obligación que le asistía o no a *Acción Fiduciaria* y sobre las cuentas rendidas por *Conaltura*, situación que no vulneró ni el debido proceso, ni la unidad del mismo.

Y, segundo, que la rendición debía efectuarse en relación al *contrato de fiducia mercantil por medio del cual se administraban los lotes donde se desarrolló el proyecto, (...)* y no respecto del contrato a través del cual se administraban los recursos que depositaban los compradores de dicho proyecto, celebrado entre las resistentes y del cual no participó *Claudia Patricia*, o lo que es igual, que aceptó rendir cuentas pero única y exclusivamente en lo que se relaciona con las ventas reales y efectivas de la segunda etapa del proyecto, así como del pago del 6,06% de las mismas y de la utilidad esperada en los términos del estudio de factibilidad, y nunca sobre la utilidad real.

Lo anterior por cuanto no fue administradora, gestora o mandataria de ningún negocio de la demandante, luego no estaba obligada a presentarle cuentas detalladas y específicas en cuanto a ingresos, egresos, activos y pasivos, sino que entre ellas lo único que existió fue un contrato a través del cual se obligó a reconocerle y pagarle la proporción de los derechos equivalentes al valor de la tierra que aquella poseía, con base en las ventas reales y efectivas del proyecto, y el porcentaje de utilidades esperadas y proyectadas en el estudio de factibilidad. Con eso dicho, arguyó que los documentos que acompañaron las cuentas satisfacían el fin de soportarlas en los términos del artículo 379 del Código General del Proceso, además porque, para rematar, las exigencias de la *Circular Básica Jurídica número 007 de 1996* y del concepto *2004042965-1 del 12 de agosto de 2004* no le eran aplicables.

II. PROBLEMAS JURÍDICOS.

Corresponde a la Sala entonces, preliminarmente, determinar si se ha configurado alguna causal de nulidad que invalide el fallo de instancia; si la respuesta es negativa, corresponderá evaluar si *Acción Fiduciaria* está legitimada

en la causa para resistir la pretensión de rendición provocada de cuentas y, de estarlo, cómo debió satisfacer tal prestación; luego, se auscultarán las cuentas rendidas por Conaltura, para determinar si estuvieron debidamente soportadas o si, por el contrario, ha de prosperar la objeción que frente a ellas formuló la actora.

III. PLANTEAMIENTOS SUSTENTATORIOS DE LA DECISIÓN

3.1. Realizado el control de legalidad establecido en el artículo 132 del Código General del Proceso, no se advierte vicio ni irregularidad alguna que configuren nulidad; igualmente, se consideran reunidos los presupuestos procesales requeridos para proferir una decisión de fondo.

Es cierto que en el presente asunto se declaró nula la sentencia proferida el 10 de octubre de 2017⁸ por no haberse agotado el decreto y la práctica de pruebas, ni escuchado los alegatos de conclusión; pero aquello fue debidamente corregido, precisamente, al surtir todas las etapas consagradas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, que culminó con la sentencia que ahora se evalúa.

Aun con ello, en el escrito de sustentación se alegó un aparente *defecto procedimental*, que conllevaría a decretar la nulidad de la sentencia de primera instancia, en aras de garantizar el debido proceso, puesto que se decidió en la misma providencia sobre la oposición de Acción Fiduciaria y sobre la objeción a las cuentas rendidas por Conaltura, mientras que ello debió hacerse por separado mediante sentencia y auto, respectivamente.

Es cierto, el A quo dictó un único *decisum*⁹ en el que aprobó el balance presentado, declaró infundadas las objeciones formuladas frente a tal, y declaró prósperas las excepciones de mérito enervadas por la fiduciaria, específicamente la falta legitimación en la causa por pasiva. Y bien que lo hizo, pues el artículo 379 *ibidem*¹⁰ no consagra directriz cuando son varios los demandados que asumen posiciones divergentes al replicar la pretensión, debiéndose acudir entonces a las reglas generales de acumulación.

⁸ [007AutoResuelveRecurso.pdf](#)

⁹ [023Audiencia.pdf](#)

¹⁰ Código General del Proceso / Artículo 379: (...) 4. Si el demandado alega que no está obligado a rendir las cuentas, sobre ello se resolverá en la sentencia (...) 5. De las cuentas rendidas se dará traslado al demandante (...) si el demandante formula objeciones, se tramitarán como incidente y en el auto que lo resuelva se fijará el saldo que resulte a favor o a cargo del demandado y se ordenará su pago (...)

En el escenario actual existe una misma causa y un mismo objeto en lo que se reclama, pero se pide de sujetos distintos, por lo que se erige una acumulación subjetiva y, por sustracción de materia, dos pretensiones autónomas. Eso es precisamente lo no contenido en el artículo 379, porque es cierto que consagra que las diferentes actitudes del demandado deben resolverse a través de providencias independientes, pero limitado a la intervención de un único resistente. En esas circunstancias, lo que se imponía era la resolución de los dos pedimentos *en la misma sentencia*¹¹,

Entonces, el curso de acción tomado por el A quo no fue errado, por el contrario, se adecuó al escenario particular que se le presentó -no concebido por la disposición especial- y aplicó la consecuencia jurídica de la norma que sí cobija el supuesto de hecho encarado.

Aunado a lo anterior, una vez presentadas las cuentas por la constructora, a Claudia Patricia se le corrió traslado por el término que dicta la norma aplicable¹², quien las objetó bajo la tesis de que no estaban debidamente soportadas y, aunque aquella era la oportunidad, no solicitó pruebas para controvertir los documentos justificantes de la rendición¹³. De la objeción se le corrió traslado a Conaltura, quien se pronunció¹⁴ reiterando la utilidad de los documentos que soportaban su estimación, además, solicitó el decreto de medios de convencimiento que fueran aportados con posterioridad. Por otro lado, presentada la oposición a rendir cuentas por Acción Fiduciaria, una a una se cumplieron las etapas necesarias para definir si aquella obligación le era exigible.

Entonces lo que es diáfano es que ningún desmedro a los derechos fundamentales de la actora se configura, como quiera que se aseguró el derecho de defensa y contradicción en cada etapa, se surtió por completo el primer grado de conocimiento y se garantizó la doble instancia sobre el *quid* del asunto que, bien por medio del auto que resolviera el incidente (si era una sola la demandada), ora por la sentencia, debía agotarse como en efecto ahora se hace. Complementa la tesis el principio de conservación de los actos procesales, en virtud del cual, en un escenario de plenas garantías como el actual, debe propenderse por la eficacia de

¹¹ Código General del Proceso. Artículo 150

¹² [010ConstanciaSecretarial.pdf](#)

¹³ [011Objecion.pdf](#)

¹⁴ [013Memorial.pdf](#)

las actuaciones con miras a lograr la tutela judicial efectiva y una decisión que finiquite de fondo el conflicto¹⁵.

3.2. De otro lado, claro es que la competencia de este Tribunal se circunscribe en examinar únicamente las concretas inconformidades señaladas por el apelante en contra de la decisión de instancia, así como lo ha establecido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, “...Es en el Código General del Proceso donde se implementó el «recurso de apelación» en el campo civil, mismo que refiriéndose a sentencias contempla para el reclamante tres pasos distintos: la interposición, la exposición del reparo concreto y la alegación final. En ese orden de ideas, el inconforme durante el término de ejecutoria deberá discutir los elementos de la providencia que le generen malestar y expresar de forma breve los mismos, toda vez que el enjuiciador de segundo grado solamente basará su examen en las objeciones concretas que el suplicante haya formulado tal y como lo describe el inciso 1º del artículo 320 *Ibíd*em, siendo competente únicamente para pronunciarse de lo expuesto por ese sujeto procesal tal y como reza el inciso 1º del canon 328 siguiente. Seguidamente tiene operancia la etapa ante el superior, no menos importante y destinada al desarrollo y sustento de lo ya anunciado en precedencia (...)”¹⁶.

De tal suerte, en estricto sentido, no hubo reparos que atacaran el camino lógico y argumentativo que siguió el juzgador para construir el fallo, sino que el apoderado se centró en atacar nuevamente las cuentas rendidas por Conaltura, incluso con idénticos fundamentos a los presentados en la objeción a las mismas. Explicó por qué las cuentas eran inadecuadas en sí mismas, pero nada se dijo respecto de los argumentos con base en los cuales el a quo las entendió acertadas, así que con sentencia o sin ella su pronunciamiento no hubiese variado un ápice.

Tanto, que es palpable el reciclaje, no solo de lo dicho al objetar las cuentas, sino también de los razonamientos con los que confrontó la decisión tomada el 10 de octubre de 2017, pues en la oportunidad para sustentar el fallo que ahora se estudia, insistió en que no se ofició a la DIAN para que certificara el valor presentado por información exógena de los contribuyentes Conaltura y Acción Fiduciaria, a pesar de que es cristalino que tal medio suasorio fue aportado al trámite¹⁷, y que

¹⁵ Código General del Proceso / Artículo 136 numeral 4: (...) La nulidad se considerará saneada en los siguientes casos: (...)

4. Cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa.

¹⁶ (STC 11429-2017). (STC 2423-2018 y STC 3969-2018), reiterada en Sentencia STC 4673-2018.

¹⁷ [021RespuestaAOfficio.pdf](#)

precisamente fue una de las maneras en que se corrigieron los defectos que conllevaron a la declaratoria de nulidad inicial, por no haberse agotado el decreto y la práctica de pruebas. Basta con comparar ambos documentos para descubrir que su contenido fue casi idéntico¹⁸.

No obstante, con ocasión al tiempo transcurrido desde que se admitió el recurso, el cual alimentó paulatinamente la confianza legítima del recurrente de que la corporación estudiaría la impugnación, y en tanto “(...) *el ciudadano debe poder evolucionar en un medio jurídico estable y previsible, en el cual pueda confiar, y que para las autoridades públicas se materializa en la obligación (...) de preservar un comportamiento consecuente, no contradictorio frente a los particulares, surgido en un acto o acciones anteriores, incluso ilegales, salvo interés público imperioso contrario (...)*”¹⁹, lo justo estriba en un criterio un tanto más laxo de cara a la superación de lo que se erige como reparo concreto, en pos de garantizar la resolución material y final del conflicto, tal como legítimamente lo esperan las partes; pero no por ello *per se*, pues sería tanto como afirmar que el paso del tiempo cercena la evaluación de la adecuada sustentación de la alzada, sino especialmente porque en todo caso, y solo con ese propósito, en una mira flexible de ese escrito, es posible extraer que su inconformidad se remite a los siguientes puntos:

3.3. Sobre la falta de legitimación en la causa por pasiva de Acción Fiduciaria.

Alegó que la sociedad fiduciaria sí estaba legitimada en la causa para resistir la pretensión de rendición provocada de cuentas toda vez que expresamente reconoció la calidad de beneficiaria A de la demandante, y porque fue vinculada al trámite en su calidad de vocera y administradora del fideicomiso fronteras del sur, no en posición propia.

Sin embargo, lo cierto es que la calidad en que Acción Fiduciaria asistió fue un asunto definido desde la resolución de las excepciones previas, puesto que *en este proceso siempre ha estado claro desde los hechos y pretensiones de la demanda, la admisión y en la conciliación prejudicial aportada (...), que en todo momento ha sido dirigida contra la sociedad Acción Fiduciaria quien está actuando*

¹⁸ [015EscritoDeRecurso.pdf](#) / *Motivos de impugnación* al fallo declarado nulo / [10MemorialSustentacion.pdf](#) / *Motivos de impugnación* a la sentencia que ahora se estudia.

¹⁹ STC14344-2018. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. Que a su vez citó la C-131 de 2004. M.P. Clara Inés Vargas Hernández.

como administradora y vocera del patrimonio autónomo o fideicomiso fronteras del sur²⁰.

Precisamente por ello, el bastión argumentativo que condujo al juez hacia el desligamiento entre sujeto demandado y sujeto a quien la ley impone la obligación, no fue ese, sino la naturaleza misma y finalidad del pedimento que se estudia. Es que, aun si en gracia de discusión se aceptara que actuó en posición propia, subsiste el motivo que conllevó a la prosperidad del medio exceptivo.

Es cierto, la rendición provocada de cuentas ha sido entendida jurisprudencialmente como una pretensión en la que se persigue, preliminarmente, determinar si de la ley o del contrato dimana en cabeza del demandado la obligación de presentar el balance; para que una vez rendido, se satisfaga -quizá- su fin último, cual es la delimitación entre los extremos litigiosos de quién debe a quién, cómo, por qué concepto, en qué cantidad, etc., así como el ordenamiento del pago en los términos descubiertos. En ese sentido ha meditado con anterioridad esta misma Sala de decisión, con apoyo en la sentencia arquimédica sobre el tema, C-981 de 2002:

“(...) el proceso de rendición de cuentas (...) persigue dos fines claramente determinados:

a) Inmediato: *constituido por las cuentas, esto es, los ingresos y egresos, con sus respectivos soportes de la actividad desarrollada por quien se ha encargado de administrar bienes o negocios de otra persona, sea que su origen esté en un acto de voluntad de las partes, como acontece con el contrato, o de una situación contemplada en la ley, como en el secuestre o el albaceazgo.*

b) Mediato: *consiste en establecer quién debe a quién y cuánto, o sea, cuál es el saldo que queda a favor de una parte y a cargo de otra, llámese demandante o demandado (...)*²¹

Y al respecto continúa la Corte Constitucional, *“(...) la primera para determinar la obligación de rendir cuentas; la segunda, tendiente a establecer el monto o la cantidad que una parte salía a deber a la otra (...)*²²

²⁰ [005AutoNiega.pdf](#)

²¹ Sentencia del 3 de octubre de 2023. Radicado 05001310302020210027301 / Que cita la sentencia C-981 de 2002.

²² C-981 de 2002.

Al observar, entonces, el contrato de fiducia mercantil de administración del lote en que se construyó el proyecto fronteras del sur, lo que se extrae es que ninguna obligación propiamente dineraria, o con efectos económicos, le podía exigir Claudia Patricia a Acción Fiduciaria, lo que desdibuja el fin *mediato* de la pretensión enervada. Allí se contrató que *la beneficiaria B cancelará a las beneficiarias A, el valor de los derechos fiduciarios equivalentes al valor del lote donde se desarrollará el proyecto*²³. Y aunque se haya plasmado que a la fiduciaria le correspondía proceder con el giro de los dineros a favor de las beneficiarias A *hasta la concurrencia de los recursos existentes en el fideicomiso de administración de recursos*, ello no correspondía a una deuda asumida por esta, sino al cumplimiento de las órdenes impartidas por la beneficiaria B para el acatamiento de sus obligaciones propias como constructora; pero aunque así lo fuera, mal se haría en evaluar el cumplimiento -o no- del desembolso por parte la fiduciaria, toda vez que lo probado fue que esa orden ni siquiera existió en tanto Conaltura pagó directamente a Claudia Patricia²⁴ (otro asunto es determinar si ello fue adecuado, lo que se tratará más adelante), relevándola de seguir ese curso de acción. De suyo, ningún cruce dinerario existió entre ambos sujetos, siendo imposible la subsistencia de saldos adeudados entre uno y otro.

No puede obviarse, por supuesto, que hay una obligación diáfana y positivamente definida a cargo de la sociedad fiduciaria para rendir cuentas sobre las gestiones que realiza, ello en los términos del numeral 6 del título V de la Circular Básica Jurídica número 007 y a favor de los beneficiarios y fideicomitentes, mas aquello es una prestación genérica que desde el año 1996 la rama ejecutiva del poder público, por medio de la Superintendencia Financiera, ha evaluado de importancia tal que compone uno de los elementos naturales de los contratos fiduciarios impuesto a las personas jurídicas que prestan tal servicio. Ratificada, por demás, mediante la cláusula vigésima del convenio²⁵.

Inclusive, de aquella obligación inherente al desarrollo contractual es vigía la Superintendencia Financiera, a la que hubo de ponerse en conocimiento tal supuesto incumplimiento, puesto que su revisión por medio de la pretensión que

²³ [002Demanda.pdf](#) / Contrato inicial: páginas 30 a 65 / Otrosí número 1: páginas 97 a 124 / Otrosí número 2: páginas 125 a 131

²⁴ [015ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Páginas 53 a 56

²⁵ [002Demanda.pdf](#) / Página 53: (...) *La fiduciaria rendirá cuentas de su gestión a las beneficiarias A y B según lo establecido en la Circular Básica Jurídica No.007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus correspondientes modificaciones, el Código de Comercio y demás normas aplicables a la materia (...)*

aquí se estudia es inocua, no porque en estricto sentido no corresponda su conocimiento al juez civil, pues las funciones jurisdiccionales atribuidas a la superintendencia generan competencia a prevención²⁶, sino porque la desatención de aquel mandato sería el hecho fundante de una solicitud bien distinta a la rendición provocada de cuentas, pues de él no se derivó, *per se*, ninguna obligación monetaria recíproca.

Escenario disímil hubiese sido, por ejemplo, si a raíz de la desatención prestacional se hubiese pretendido la declaratoria de responsabilidad civil para resarcir el daño causado (no la determinación, inicial, de si algún saldo se adeuda) o la acción alternativa para el cumplimiento del contrato de fiducia mercantil.

En suma, si bien Acción Fiduciaria debía rendirle informes semestrales a la beneficiaria, con o sin la consagración contractual, de allí solo no se deriva alguna deuda entre demandante y demandada, máxime cuando el convenio fue explícito al imponer el deber de raigambre económico en beneficio de Claudia Patricia, únicamente a cargo de Conaltura. En otras palabras, haber pretendido la rendición provocada de cuentas de Acción Fiduciaria satisface el fin *inmediato* y preliminar de la pretensión, pero no el *mediato* y ulterior, de modo que no está legitimada en la causa para resistir el pedimento, pues ningún balance arrojaría saldos adeudados entre uno y otro sujeto. No hubo obligación dineraria.

3.4. De lo relativos a la aprobación de las cuentas rendidas por Conaltura.

Como se anticipó, el reproche consistió en la reiteración de la objeción frente a las cuentas rendidas por Conaltura, que a su vez se basó en la confrontación de todos y cada uno de los documentos soporte de las mismas. De cara a emitir una valoración en términos de adecuado o inadecuado sobre los balances presentados, es de especial utilidad, preliminarmente, delimitar el objeto del informe. Como viene de explicarse, solo las obligaciones que hayan generado un vínculo monetario entre los extremos procesales, y de las que pueda derivarse la subsistencia de saldos adeudados entre uno y otro, son sobre las que deben versar las cuentas. Pues bien, el otrosí número 2²⁷, por medio del cual se modificó el numeral 3 de la cláusula

²⁶ Código General del Proceso / Artículo 24, parágrafo 1°

²⁷ [002Demanda.pdf](#) / Páginas 125 a 131.

décima del contrato primigenio, citado *ut supra*, es del cual proviene la obligación dineraria a cargo de Conaltura.

Entonces, como la objeción consistió en desdeñar la fuerza de convencimiento de los documentos soporte del balance, en específico, los que certifican el valor efectivo de las ventas de la etapa II del que las beneficiarias A debían obtener el 6,06%, y también sobre la utilidad esperada de la misma etapa, de la que les correspondía el 50%, lo que se debe valorar es si las cuentas rendidas estuvieron soportadas adecuadamente.

Al respecto, recuérdese la falta de oposición a los documentos por parte de la demandante, quien tuvo la oportunidad de ejercer los medios de defensa pertinentes tales como desconocer su contenido y solicitar su ratificación, lo cual no hizo; lo cual entonces se traduce en certeza acerca de la autenticidad de su contenido. Y, como quiera que soportar las cuentas rendidas es un hecho objeto de libertad probatoria, sería desacertado la imposición de un baremo u estándar sobre cuáles son los documentos pertinentes, conducentes y útiles para tal fin, más allá del libre convencimiento del juzgador con sujeción a las reglas de la sana crítica.

Cavilar en tal sentido sería una restricción de ambas libertades, la probatoria a favor de las partes y la de formación del convencimiento del juez, en una materia que ni la ley ni la jurisprudencia la han impuesto; nótese que las directrices contenidas en la Circular Básica Jurídica número 007 de 1996 sobre el modo en que deben rendirse los informes, son de exigibilidad exclusiva para las sociedades fiduciarias en la prestación de sus servicios financieros, calidad no ostentada por la Conaltura. Así que, de los documentos aportados al proceso, que tanto reprochó la demandante, se destaca lo siguiente:

- La certificación expedida por la revisora fiscal de Conaltura, por medio de la cual certifica las ventas obtenidas para la segunda etapa del proyecto fronteras del sur (\$23.693.552.700), detallando el valor de venta de cada uno de los inmuebles²⁸, es de altísimo valor por demostrar los ingresos verdaderamente obtenidos sobre los cuales debía extraerse el 6,06% y no sobre los inicialmente esperados. Además, ninguna fuerza pierde por la fecha en que fue suscrita, pues habida certeza del total

²⁸ [015ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Páginas 37 a 49

de los ingresos, es indiferente si se certifican al día siguiente de su recepción o al revisar los registros contables meses o años después.

Se destaca la utilidad porque, por oposición, se cuenta con la estimación de las ventas realizado por la demandante, en verdad etérea, pues su basamento fueron sondeos que hicieron en la zona, hablando con porteros, con la sala de ventas y con residentes²⁹, como explicó al rendir el interrogatorio de parte.

- El certificado expedido por la sociedad Acción Fiduciaria, sobre la fecha en la cual se cumplió el punto de equilibrio para cada una de las etapas del proyecto fronteras del sur³⁰, cumplió una única finalidad de cara a la rendición de cuentas, cual fue su ocurrencia. Es que, si bien no se demostró cada una de las condiciones que llevaban a declarar alcanzado el punto de equilibrio, sí se aportó la certificación de que a él en efecto se arribó, así como la fecha en que ello ocurrió; solo eso era lo necesario para que, en los términos pactados, fuera procedente el pago del 50% de las utilidades esperadas, sin importar si tales fueran -o no- las finalmente obtenidas. Con idénticos razonamientos a los esbozados dos párrafos arriba se descarta la merma de su credibilidad tan solo porque fue expedido años después.

Aunado a ello, como roza lo obvio que el punto de equilibrio en efecto fue alcanzado, pues el proyecto inmobiliario se construyó en su totalidad y la demandada no alegó que el resultado final fue negativo, debe atenderse a la prueba que expone la fecha en que aquello sucedió, como quiera que la demandante no arrió ningún medio de convencimiento que apuntara a datación distinta, por el contrario, con el interrogatorio de parte dejó claro que su narración general fue de lejanía con las condiciones de tiempo, modo y lugar en que se ejecutó el contrato. Lo anterior debido a que, según su dicho, vivía hacía más de 20 años en el extranjero y se fracturaron los lazos con sus familiares y socias.

- El estudio de factibilidad debidamente aprobado y firmado por las partes³¹ es, a no dudarlo, de altísima utilidad, y la titulación de *pérdidas y ganancias* no es óbice para evaluar su contenido, ni suficiente para desdecir que fue elaborado en el año 2012 en la fase de estimación de la futura obra, también que se refirió a las torres 2, 3 y 4, y que reflejó el costo de cada elemento necesario para la

²⁹ [2016_0971 PARTE 2.mp4](#) / A partir del minuto 15:08

³⁰ [015ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Página 50: La fecha de punto de equilibrio de la torre 2 fue el 5 de agosto de 2013; de la torre 3, el 6 de diciembre del mismo año; y de la torre 4, el 4 de abril de 2014

³¹ Ibidem / Páginas 51 y 52

materialización del proyecto, así como el porcentaje de la utilidad esperada, o lo que es igual, qué tan factible era ejecutar el trabajo.

Tanto más es la idoneidad del documento, cuanto que la estimación de la actora parte del -aparente- porcentaje de utilidad reportado por Conaltura ante un medio digital de información empresarial para el período contable de 2015, que ascendió al 44,8%, pero salta a la vista la inutilidad de aquella cifra, ya que no corresponde al proyecto inmobiliario que nos atañe sino a toda la operación de la constructora en un año específico. Además, según explicó la representante legal de la constructora mediante el interrogatorio que se le practicó, *por regla general la utilidad alcanza un máximo del 5% dependiendo del nivel de urbanización alrededor del proyecto, determinable por la existencia de redes de alcantarillado, demás servicios públicos y vías de acceso, que para fronteras del sur debieron construirse*³².

Sobre la ausencia de firma de Claudia Patricia, lo que se observa es que la rúbrica fue la de su apoderada general porque, aunque se leen dos días distintos (*fecha de inicio: mar/01/2012 y fecha: sep/12/2012*), uno antes y otro después de revocarse el poder a María Rubiela, con lo recién dicho, más el interrogatorio de parte de la representante legal de Conaltura, se concluye que la fecha de elaboración fue *en marzo de 2012, porque el estudio lo hace el constructor para mirar la viabilidad del proyecto y poderse sentar a negociar con las partes que son dueñas de los derechos equivalentes al valor de la tierra.*

- Los múltiples cheques girados a favor de Claudia Patricia, por un valor total de \$339.918.192³³ son pertinentes para comprobar el pago de aquel valor. Sobran más pronunciamientos por haberse tenido por cierto, desde la fijación del litigio, que aquel monto fue cancelado.

- Por último, los demás documentos dan fe de la cantidad de unidades habitacionales construidas, así como el carácter de Vivienda de Interés Prioritario de fronteras del sur³⁴. Asuntos, también, excluidos del objeto litigioso.

A pesar de lo hasta aquí disertado, existe un documento que dirige unívocamente a la conclusión de que las cuentas no estuvieron bien rendidas, cual

³² [2016_0971 PARTE 2.mp4](#) / A partir del minuto 1:41:00

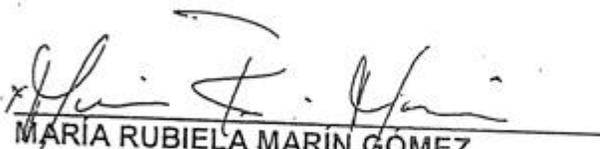
³³ [015ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Páginas 53 a 56

³⁴ *Ibidem* / A partir de la página 57

fue el *acuerdo privado* del 17 de julio de 2013³⁵, por medio del cual se pactó como *valor final del lote donde se desarrollaron las torres 2, 3 y 4 del proyecto frontera del sur*, la suma de \$1.580.000.000. Salta a la vista que fue celebrado aproximadamente 10 meses después de que Claudia Patricia le informara a la constructora que le había revocado el poder a María Rubiela, no obstante, tan solo estos últimos dos sujetos celebraron el convenio. Inclusive, la *ex apoderada* quiso brindar la aquiescencia de la aquí demandante, sin contar con ninguna facultad de representación al tiempo de la firma:



CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO
C.C. No. 71.596.308
CONALTURA CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA S.A.
FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIA B



MARÍA RUBIELA MARÍN GÓMEZ
C.C. No 32.478.625
APODERADA GENERAL DE LAS
FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIAS A.



CLAUDIA PATRICIA VELÁSQUEZ MARIN
C.C. No 43.730.448
FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIA A

De suyo, el instrumento que varió el valor final del lote, si bien existente y válido entre Conaltura y los sujetos representados por María Rubiela, fue inoponible respecto de Claudia Patricia por no haber mediado su consentimiento, el cual no puede derivarse de la ausencia de reproche frente a la recepción del dinero, pues ni siquiera conoció el contenido del acuerdo que explicó el giro de tales cheques, de modo que no hubo obligación alguna sobre la que pueda predicarse -en el más remoto de los casos- su aprobación tácita o conductual. Es decir, permaneció atada a las instrucciones de pago descritas en el acuerdo anterior, el otrosí número 2, y

³⁵ [002Demanda.pdf](#) / Páginas 161 a 163

en ese sentido su derecho no debía reducirse por el supuesto rendimiento financiero que generaba el pago anticipado.

En suma, la demandada explicó razonadamente la suma de dinero a la que tenía derecho la actora, cuyo resultado fue el siguiente:

CONCEPTO	VALOR
Liquidación del 6.06% de las ventas de la segunda etapa del proyecto	\$287.165.859.00
Liquidación del 50% de las utilidades esperadas de la segunda etapa del proyecto	\$62.474.306
TOTAL	\$349.640.165

Sin embargo, no fue así de acertada con el monto efectivamente pagado. Es que la cifra recién expuesta era la que debía cancelarse, y no los \$339.918.192 que resultaron probados. En consecuencia, se erige un monto pendiente de pago de \$9.721.973, obtenido de la simple operación que se expone:

- Suma a la que tenía derecho Claudia Patricia: \$349.640.165.
- Dinero efectivamente pagado: \$339.918.192

$$\$349.640.165 - \$339.918.192 = \underline{\$9.721.973}$$

De estas circunstancias deviene necesaria la corrección monetaria del dinero adeudado, pues de ningún otro modo podría garantizarse *verdaderamente el equilibrio perdido* por la desatención del pago en el tiempo que fue exigible; es que es innegable *la incidencia que tiene el fenómeno inflacionario en las economías emergentes como la colombiana y que lleva inmerso una permanente devaluación*³⁶, circunstancia corroborada por la Alta Corte tan solo unas semanas antes de la emisión del presente fallo, como se expone:

“(…) es notoria la reducción del poder adquisitivo del peso colombiano, en tanto la tendencia decreciente de la inflación, que se mantuvo hasta el año 2020, se revirtió para el 2021, pues del 1.61% subió a 5.62%, incrementado al 13.12% para el 2022, 9.28% para el 2023 y 5.2% para el 2024. Significa que, mientras la inflación acumulada del 2016 a 2020 era del 18.43%, para el interregno 2021 a 2024 subió a

³⁶ SC-172 del 10 de julio de 2023.

33.22%, lo que conjuntado alcanza un 51.65%. (...) Por sabido se tiene que 'la pérdida del poder adquisitivo propiciada por la inflación (...) erosiona cualquier suma de dinero, independientemente del concepto que la genera' (...)"³⁷

Lo que justifica en mayor medida -si antes no lo estaba- que hoy sea imperiosa la protección del principio de equidad mediante la *indexación*, entendida como *una remuneración equitativa y razonable para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo del dinero por la inflación, es decir, una retribución para que la prestación económica tenga un valor igual -o similar- al que tuvo en el momento en que se ejecutaron las obligaciones*³⁸. Y de esa manera evitar, por el reverso, la impartición de una justicia que no se sitúe espacio-temporalmente, anacrónica. No para extender, sin más, algún derecho; por el contrario, para que aquellos que se han reconocido después del análisis sesudo del material probatorio, impacten a los sujetos destinatarios como si la protección hubiese llegado en el instante mismo de la infracción, *summum* de la labor judicial.

En los términos del otrosí número 2, a Claudia Patricia debía pagársele la utilidad esperada de las *etapas subsiguientes a la primera* una vez suscrito el *estudio de factibilidad*, lo que ocurrió el 1 de marzo de 2012. Y el 6,06% sobre las *ventas de las unidades inmobiliarias que resulten del proyecto* debía cancelarse, precisamente, una vez recibido aquel valor, cuya prueba de la fecha de ocurrencia fue la certificación de la revisora fiscal de Conaltura, en la que se aportó la datación de la escritura pública por medio de la cual se vendió el último apartamento, el 16 de diciembre de 2015³⁹. Fue, entonces, en tal fecha que se consolidó la deuda de \$349.640.165 a cargo de Conaltura, y por eso el saldo restante de \$9.721.973 debe ser indexado desde aquel mes:

Valor actualizado= \$9.721.973 * (IPC Feb. 2025 / IPC Dic. 2015)

VA= \$9.721.973 * (147,90 / 88,05)

VA= \$9.721.973 * 1,679727

VA= \$16.330.260

³⁷ SC-072 del 27 de marzo de 2025.

³⁸ SC-172 del 10 de julio de 2023.

³⁹ [015ContestacionDeDemanda.pdf](#) / Página 48

Ad portas se está de la revocación de la decisión de instancia ya que, como se ve, si bien las cuentas rendidas por Conaltura reflejaron el monto certero al que tenía derecho la demandante, no se procedió con la totalidad de su pago y resultó un saldo pendiente -indexado- por valor de \$16.330.260, que debe ser cancelado.

3.5. Sobre la excepción de compensación de la deuda.

Conaltura solicitó que *en el evento en que se considere que con la rendición de cuentas se adeuda algún valor a la demandante, se declare la compensación* de la misma. Su fundamento fue que, con ocasión al pago anticipado de las sumas a las que tenían derecho las beneficiarias A (que se pactó en el acuerdo privado del 17 de julio de 2013), *Claudia Patricia recibió la suma de \$17.817.085 por encima del valor que hubiera recibido con el pago en los tiempos originalmente pactados.* Sin embargo, en las líneas precedentes se ha explicado lo impróspero del medio exceptivo, toda vez que la reducción monetaria no fue acordada con la demandante, a la que debía pagarse su derecho en los términos del otrosí número 2, y que ascendió a \$349.640.165, como adecuadamente se soportó. Así que, vista la inoponibilidad del convenio respecto de Claudia Patricia, ninguna disposición allí contenida le es extensible, sin importar la favorabilidad -o no- de la misma.

3.6. Conclusión.

Consecuente con lo expuesto, deviene ineludible la revocación de la decisión de primera instancia, en lo tocante con las cuentas rendidas por Conaltura. Ahora, según lo dictado por el numeral 4 del artículo 365 del Código General del Proceso se condenará en costas en ambas instancias a la constructora, quien fue la *parte vencida en el proceso* a raíz de la revocatoria de lo decidido frente a las cuentas que rindió; pero en atención al numeral 5 *ibidem* la condena deberá ser proporcional, puesto que las pretensiones fueron reconocidas apenas parcialmente y, por ello, la imposición quedará reducida al 10%. El magistrado sustanciador fijará las agencias en derecho por valor de \$2.847.000.

IV. DECISIÓN.

Con fundamento en lo expuesto, **la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad Constitucional y legal,

FALLA:

PRIMERO. REVOCAR el numeral primero de la sentencia del 20 de marzo de 2018 proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, y en su lugar **ORDENAR** a Conaltura al pago del saldo adeudado -e indexado- a la demandante, equivalente a \$16.330.260.

SEGUNDO. REVOCAR el numeral segundo del fallo de instancia, y en su lugar **DECLARAR** fundada la objeción a las cuentas rendidas, según lo motivado *ut supra*.

TERCERO: CONFIRMAR el numeral tercero del fallo de primer grado que declaró prósperas las excepciones de mérito formuladas por Acción Fiduciaria, en especial la de falta de legitimación en la causa por pasiva.

CUARTO: REVOCAR el numeral cuarto del fallo de instancia en lo referente a las costas impuestas a cargo de la demandante y a favor de Conaltura, y en su lugar, **CONDENAR** en costas en ambas instancias a Conaltura, y a favor de la demandante, pero reducidas al 10%. El Magistrado sustanciador **FIJA** como agencias en derecho la suma de \$2.847.000.

QUINTO: NOTIFÍQUESE esta providencia a los sujetos procesales y **DEVUÉLVASE** el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Proyecto discutido y aprobado en sala de la fecha

Los Magistrados, (Firmados electrónicamente)

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

Firmado Por:

Benjamin De Jesus Yepes Puerta

Magistrado

Sala Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Julian Valencia Castaño

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 010 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria

Magistrada

Sala 002 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f151ea6c71ee7460a796e47b368295e781974e86fb5ea7466010b0e271219638**

Documento generado en 30/04/2025 04:42:16 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>